

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 103 „An der B 260“

Vorbemerkung

Die Stadt Eltville hat bereits am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kloster Tiefenthal" sowie eine Veränderungssperre beschlossen. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (Teil A und B) wird ausgeführt: „Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Ordnung des Bereichs nach Aufgabe des Klosterbetriebs und damit verbundener Einrichtungen bzw. Nutzungen, insbesondere die Nutzung für soziale und gemeinnützige Zwecke, Beherbergungsstätten, freie Berufe und sonstige Büronutzungen sowie Einzelhandel.“ Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville am 11.12.2023 mit modifiziertem räumlichen Geltungsbereich (Teil A und B sind nunmehr getrennt) aber demselben Planziel erneuert. Gegenstand des Bebauungsplans „An der B 260“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der in Teil B geplanten Bebauung.

Planziel ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) nördlich der bestehenden Tankstelle. Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Vorrangig wird die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels, zwecks Verbesserung der Versorgungssituation in den Stadtteilen Martinthal und Rauenthal verfolgt, denn hier ist gegenwärtig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr vorhanden. Andere Nutzungen sind zulässig sofern sie den die den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der B 260“ entsprechen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eltville von 1984 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ und teilträumlich im Norden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Der Bebauungsplan „An der B 260“ kann insofern nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Eltville befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde bereits durchgeführt. Es war geplant, den Bebauungsplan „An der B 260“ sowie den Flächennutzungsplan zu synchronisieren. Aufgrund der unterschiedlichen Zeitschienen wird eine gesonderte Teiländerung des Flächennutzungsplans nun doch erforderlich und durchgeführt.

Von der Darstellung einer Mischbaufläche im Vorentwurf des Gesamtflächennutzungsplans von 2022 wird nach Abstimmung mit Vertretern der Regionalplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt am 18.12.2023 abgesehen.

Planziel des Bebauungsplans Nr. 103 „An der B 260“ ist die Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets (GEe).

Die teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 103 „An der B 260“ durchgeführt. In der Sitzung am 16.12.2024 wurden in gemeinsamer Sitzung der Feststellungsbeschluss zu der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 103 „An der B 260“ gefasst.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Eltville und die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1 (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht, Landschaftsarchitekturbüro Weiß + Becker, Staufenberg, Stand September 2024
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „An der B 260“ Eltville-Martinthal, Fachbüro Faunistik und Ökologie, 63303 Dreieich, Stand August 2024
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Areals an der Schlangenbader Straße in Eltville-Martinthal, Heinz + Feier GmbH, Stand 12.03.2024 + Darstellung der Schleppkurven, Stand: 09/2024
- Anlage 3a: Ergänzung Verkehrsuntersuchung, Darstellung Schleppkurven
- Anlage 4: Schalltechnische Stellungnahme: Bebauungsplan „An der B 260“, Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete in der Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung – Schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis VK 800 m², GSA Ziegelmeier GmbH, 65329 Hohenstein, P24004 - 1, Stand 12.09.2024
- Anlage 5: Be- und Entwässerungskonzept, Gewerbekonzept Eltville Martinthal, Planungsgesellschaft Schuboth mbH, Stand: 02.09.2024
- Anlage 6: Bodengutachten, Kurzugutachten, GEOTECHNISCHER BERICHT NR. 1 Neubau einer Einzelhandelseinheit, Schlangenbader Straße, 65344 Eltville am Rhein, Stapf + Sturny, 55122 Mainz, Stand 08.06.2024

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 103 „An der B 260“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen nicht.

Dies stellt sich insgesamt sowie für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Bei Durchführung der Planung wird primär eine landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer intensiv genutzten Wiese flächig bebaut und versiegelt. Hierbei werden Pseudogley-Parabraunerden und tiefgründige Parabraunerden mit höherem Ertragspotential nachteilig verändert und gehen größtenteils verloren. Insgesamt sind aufgrund der bodenfunktionalen Gesamtbewertung mittlere Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „**Boden**“ durch die Planung zu erwarten. Grundsätzlich beeinträchtigt die geplante Neuversiegelung und Bebauung die Versickerung des Niederschlagswassers und verringert damit die Grundwasserneubildung bei gleichzeitiger Verstärkung des Oberflächenabflusses. Da gemäß vorliegendem Baugrundgutachten eine gezielte Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser u.ä. zu fassen und über einen Vorfluter abzuführen (z.B. Kanal oder benachbarter Bachlauf / Kanal).
- In Bezug auf das **Grundwasser** sind aufgrund der geringen Grundwasserergiebigkeit bei mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit insgesamt geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.
- Die klimatischen Auswirkungen des Eingriffs werden sich aufgrund seiner Lage und Kleinflächigkeit im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Durch die zusätzliche Bebauung und Ver-siegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Zudem sind zusätzliche Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Insgesamt sind mit den Vorhaben hinsichtlich des Schutzgutes „**Klima und Luft**“ mittlere Eingriffswirkungen verknüpft, die durch eingriffsmindernde Maßnahmen deutlich abgemildert werden können.
- Die **Biotoptypen** weisen des Plangebietes eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche und ökologische Bedeutung auf, was auf die intensive, anthropogene Überformung des Gesamtbereiches zu-rückzuführen ist. Die Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit stellen die Baum- und Strauchhecke sowie die beiden heimischen Laubbäume dar, die durch die geplante Umnutzung bzw. Bebauung tangiert werden. Hier sieht die Planung einen Teilerhalt der Hecke im Nordosten sowie Ersatzpflanzungen entlang der B 260 sowie an der östlichen und nördlichen Grenze vor. Es handelt sich bei den angetroffenen Biotoptypen um weit verbreitete Vegetationseinheiten, denen keine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
- Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wurde vom Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dipl. Biol. Andreas Malten, am 22. August 2024 erstellt. In der Konfliktanalyse und Wirkungsprognose wurde für zwölf allgemein häufige Brutvogelarten die Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen einer vereinfachten Prüfung vorgenommen. Bei drei Fledermausarten wurde eine Einzelart-Prüfung vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände des BNatSchG durch das Vorhaben nicht eintreten und eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich ist, wenn die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Vorhaben keine erheblichen Belastungen für die Populationen mit sich bringen und die Verbote des § 44 nicht eintreten.
Unter Berücksichtigung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie geplanten Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.
- Die Planung sieht die Anlage eines gewerblich genutzten, zweigeschossigen Gebäudes mit einer max. Höhenentwicklung von rd. 11,50 m sowie die Anlage von Stellplätzen vor. Zudem ist am östlichen Rand die Anlage von Stützmauern in Kombination von Lärmschutzwänden zur

Realisierung des Vorhabens notwendig. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der geplanten eingriffsminierenden Begrünungsmaßnahmen sowie festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind durch das Vorhaben keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „**Landschaftsbild**“ zu erwarten.

- Durch die geplante Bebauung und den damit verknüpften Verkehrsaufkommen sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten, die jedoch die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß schalltechnischer Untersuchung einhalten und unterschreiten. Auf Grundlage der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „**Mensch**“ prognostiziert werden.
- Die **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** für den Eingriffsbereich wird auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV 2018) des Landes Hessen vorgenommen. Wie der Bilanzierung in der Anlage des Umweltberichtes zu entnehmen ist, verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 40.358 Punkten. Zur Kompensation des Defizites wurde zwischen dem Vorhabensträger und der Hessischen Landesgesellschaft mbH, Kassel ein Vertrag über die Freistellung von naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen, die Vorhaltung und den Verkauf von Biotopwertpunkten i.S.d. § 5 Abs. 6 der Hessischen Kompensationsverordnung als naturschutzrechtliche Teilkompensation für das Vorhaben Bebauungsplan „An der B 260“ geschlossen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Zuordnung von Ökokonto-Maßnahmen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „An der B260“ zu erwarten sind.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 30.09.2024 bis einschließlich 01.11.2024 für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „A der B 260“ eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.¹

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise insbesondere zu folgenden Themen vorgetragen:

- Ergänzung eines Gehwegs entlang der B 260: Es gibt gegenwärtig eine Abstimmung mit Hessen Mobil. Anzunehmen ist jedoch, dass der Gehweg am Straßenrand im Bestand verbleibt, da eine

¹ Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eltville und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „An der B260“ erfolgte im Parallelverfahren.

Aufweitung im Teilstück des Parkplatzes zu einer Problemstelle an der nördlichen Einfahrt / Aral führt, da hier keine weitere Verbreiterung möglich wäre. In der Folge soll der Parkplatz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, der durch ausreichende Beleuchtung auch bei Dunkelheit keine Angsträume bildet und durch den erhöhten Abstand zur Schlangenbader Straße auch ausreichend Schutz vor den dort verkehrenden Autos bietet. Der Fuß- und Radweg ist nicht auf unbestimmte Zeit verschoben, sondern Gegenstand des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Kloster Tiefenthal“.

- Abstimmung mit HessenMobil zur Abstimmung der Einmündung: Die Erweiterung des Geltungsbereichs auf Teile der B 260 berücksichtigt die Möglichkeit, zukünftig und bei Erfordernis bauliche Änderungen an der Bundesstraße vorzunehmen. Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ergänzt, um die reduzierte Bauverbotszone von 3,5 m ab Fahrbahnrand, konkret „die Hinterkante des vorhandenen Gehwegs“, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan „An der B 260“ stellt die erforderlichen Flächen bereit, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Geländes zu ermöglichen. Die parallel zum Aufstellungsverfahren eingeholte Verkehrsuntersuchung dokumentiert ebenfalls, dass eine ordnungsgemäße Erschließung grundsätzlich möglich ist. Dies wird durch den ersten Satz der Stellungnahme von HessenMobil bestätigt, der besagt, dass gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände bestehen.
- Ver- und Entsorgungskonzept: Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde ein Ver- und Entsorgungskonzept erstellt. Die Ergebnisse haben bereits Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden:
- Immissionsschutz: Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind“ (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die textlichen Festsetzungen legen keine Immissionsrichtwerte fest – diese ergeben sich aus dem Schutzanspruch der benachbarten Bebauung und sind an dieser Bebauung einzuhalten. Die Schalltechnische Untersuchung setzt sich ausführlich mit der Thematik auseinander. Änderungsbedarf besteht hier keiner.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Stadt Eltville hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Alternativflächen für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in einer Größenordnung von mindestens rd. 3.500 m² gibt es innerhalb der Ortslagen keine.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung des beplanten Bereichs als intensiv genutztes Wirtschaftswiese fort dauern wird. Auch bei der Fläche der Tankstelle, die sich im südlichen Teil des Plangebiets befindet, ist weiterhin von einer Fortführung der Nutzung als Zufahrt und Aufstellfläche auszugehen.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

Da die Anregungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eltville in ihrer Sitzung am 16.12.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.